PROJET D'ACCORD COLLECTIF

Les Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (DAAF)

Entre les soussignés :

HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne, dont le siège social est à AGEN 36bis Boulevard Scaliger

Représenté par :

- Madame Marie France SALLES, qualité de Présidente
- Madame Nathalie GARCIA-IZQUIERDO, Administratrice
- Madame Anne-Marie L'HOTELLIER, Administratrice
- Madame Maria MAHAIE, Administratrice
- Monsieur Jean Pierre GAILLARD, Directeur Général

D'une part,

et,

Les membres du Conseil de concertation locative, représentant les associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Lot & Garonne et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

Pour la C.S.F.

- Monsieur José COSTA — Administrateur-locataire
- Monsieur Raymond LILLE — Administrateur-locataire
- Mademoiselle Angélique COSTA

Pour la C.N.L.

- Madame Chantal GROSSIAS — Administrateur-locataire
- Madame Monique SIDERS — Administrateur-locataire
- Monsieur Franck PRIVAT

Pour l'A.F.O.C.

- Madame Christiane DEFFIET

D'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule

En France, moins de 3% des logements sont équipés d'un détecteur de fumée contre 98% en Norvège ou encore 89% en Angleterre.

Chaque année, plus de 250 000 incendies sont dénombrés provoquant près de 800 décès et 10 000 blessés graves. 70% des incendies mortels se produisent la nuit, faute d'avertissement.

La loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire, avant le 8 mars 2015, l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

Le présent accord collectif, conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°89-1290 du 23 décembre 1986, a pour objet de convenir des modalités techniques et financières de fourniture, de pose et d'entretien des détecteurs de fumée, par Habitalys en lieu et place des locataires.

Article 1 – Le contexte réglementaire

1.1 La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010

« L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé. Il veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif.
Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie ».

1.2 Le décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011

Art. R. 129-12. - Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

1.3 L'arrêté du 5 février 2013

Tout lieu d'habitation devra être équipé d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF).

Installé de préférence dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres, ce détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

L'occupant s'assure de la mise sous tension du détecteur en vérifiant que le voyant prévu à cet effet est allumé (les piles devant être remplacées lorsque le signal de défaut de batterie est émis).

Par ailleurs, le détecteur de fumée doit :

- comporter un indicateur de mise sous tension,
- être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur,
- présenter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles,
- émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres,
- émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur,
- fournir certaines informations marquées de manière indélébile (nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur, numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur, date de fabrication ou numéro du lot, type de batterie à utiliser, informations mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur...).

Article 2 – L'orientation retenue par la gouvernance d'Habitalys

- La réglementation décrite à l'article 1 décrit une obligation qui incombe à l'occupant du logement, et donc au locataire.
- Dans un souci de qualité de service rendu et de sécurisation des personnes et des biens, il s'est avéré souhaitable de s'interroger sur l'opportunité de se substituer aux occupants, en prenant en charge tout ou partie du dispositif.
- Le Conseil de Concertation Locative, réuni le 22 novembre 2013, après s'être vu exposé le contenu de la réglementation mais aussi les risques à accepter un transfert d'obligations, a proposé :

  qu'Habitalys prenne en charge la fourniture, la pose et l'entretien des détecteurs de fumée, dans les conditions techniques et financières décrites ci-après.

- Le Conseil d'Administration, réuni le 5 décembre 2013, a validé la proposition formulée par le Conseil de Concertation Locative, et le principe du recours à l'accord collectif.

- Le Conseil d'Administration, réuni le 19 décembre 2013, a autorisé ses membres siégeant au conseil de concertation locative à signer le présent accord collectif avec les représentants des associations de locataires.

Article 3 – Les modalités de fourniture, de pose, d'entretien et de remplacement

Habitalys assurera la fourniture, la pose, l'entretien et le remplacement éventuel des détecteurs de fumée sur l'ensemble des logements locatifs familiaux.
Les clauses de l'accord s'appliquent ainsi à tous les contrats de location de logements locatifs familiaux en cours et à tous ceux qui seront contractés sur les résidences concernées.

La fourniture, la pose et l'entretien des détecteurs de fumée seront confiés à la société en charge de l'entretien et la maintenance des équipements de chauffage individuel, de robinetterie et de VMC.

Pour se conformer aux dispositions légales, Habitalys s'engage à prévoir l'intervention du prestataire dès l'année 2014 et à équiper les logements neufs au fur et à mesure de leur mise en service.

Le remplacement des détecteurs de fumée interviendra dès lors qu'il sera constaté son obsolescence, dans les conditions financières visées aux articles 4 et 5 du présent accord.

Article 4 – Les modalités de financement

La fourniture et la pose du détecteur de fumée, conforme à la réglementation et aux normes, a été négociée au tarif unitaire de 29,70 €..

Une fois l'intervention du prestataire effectuée, le locataire se verra imputer sur son avis d'échéance la somme correspondante au nombre de détecteurs posés dans son logement, dont il devra s'acquitter dans les délais et moyens de paiement qu'il aura mis en place pour le paiement de son loyer.

Le cas échéant, un échelonnement de la somme due pourra être consenti par Habitalys, sur une période maximale de 9 mois.

Le dispositif de fourniture et pose du détecteur de fumée s'entend pour une période de 5 ans. En cas de départ du locataire dans les 5 ans de l'installation, un remboursement pourra être effectué au prorata temporis de la durée d'occupation et suivant l'état d'entretien de l'équipement. Le nouvel entrant se verra alors facturer la fraction du prix de l'équipement relative à la durée résiduelle.

L'entretien du détecteur de fumée sera assuré, au moins une fois par an, par le même prestataire, lors des visites d'entretien effectuées sur les autres équipements (chauffage, robinetterie, VMC). La vérification du bon fonctionnement et de l'entretien sera organisée conformément aux prescriptions du constructeur. Le locataire devra également s'assurer régulièrement du fonctionnement du détecteur (vérifications visuelles).

Le coût de l'entretien constitue une charge locative récupérable annuellement, qui ne fera pas l'objet d'une provision compte tenu de la modicité du montant, de l'ordre de 0,60 €.

Article 5 – Responsabilité

En cas de dégradations du détecteur de fumée dans les 5 ans suivant sa pose, il sera fait application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, relatif aux obligations du locataire pour l'entretien général de son logement et si un remplacement du détecteur de fumée est nécessaire, un prix forfaitaire de 80 € TTC sera répercuté aux frais du locataire défaillant, au titre d'indemnités de réparations locatives.

En cas d'opposition manifeste d'un locataire à l'exécution de la prestation, qu'il s'agisse de la fourniture et pose du détecteur de fumée et/ou de son entretien ultérieur, Habitalys engagera la procédure utilisée en matière d'équipement de chauffage, procédure pouvant aller jusqu'à la délivrance d'une injonction de faire par un Tribunal et le versement de dommages-intérêts au bénéfice d'Habitalys.

Article 6 – Information des locataires

A partir de la signature effective du présent accord, Habitalys s'engage à mener une très large campagne d'information et de communication.

Pour les locataires en place, le contenu de l'accord sera inclus dans le numéro du journal locataires suivant sa signature, et mis à disposition sur le site Internet d'HABITALYS, dans les agences et points accueil.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 7 – Durée de l'accord collectif

Le présent accord est conclu pour une durée initiale de 5 ans, renouvelable par tacite reconduction annuelle, jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord.

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties signataires, par lettre recommandée adressée aux autres parties. La dénonciation prendra effet à l'expiration du troisième mois suivant la réception de la lettre recommandée.

Article 8 – Suivi de l'accord collectif

Les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord, lors des rencontres du conseil de concertation locative.

Fait à Agen, le 13 janvier 2014

Représentants de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne

Marie-France SALLES
Présidente

Jean Pierre GAILLARD
Directeur Général

Nathalie GARCIA-IZQUIERDO

Anne-Marie L'HOTELLIER

Maria MAHAIE

Administrateurs élus, représentant les locataires :

Chantal GROSSIAS (CNL)

José COSTA (CSF)

Raymond LILLE (CSF)

Monique SIDERS (CNL)

Membres du Conseil de concertation locative, représentant les associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Lot & Garonne et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

Christiane DEFFIET
AFOC

Franck PRIVAT
CNL

Angélique COSTA
CSF